இணைப்பு I

[94 ஆம் பக்கத்தில் உடுக்குறியிட்ட வினா 146-க்கான விடையைக் காண்க.]

(அ) மற்றும் (உ).—அறநிலையங்களுக்குச் சொந்தமான கட்டிடங்களுக்கு நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்ய இந்து சமய அறநிலைய ஆட்சித் துறை ஆணையரால் 1976 நவம்பரில் நியாய வாடகை நிர்ணயக் குழுக்கள் அமைக்கப்பட்டன. சம்பந்தப்பட்ட துணை ஆணையரைத் தலைவராகவும், அறநிலையத்துறையின் செயல் பொறியாளரை தொழில் நுட்ப உறுப்பினராகவும், ஆலயச் செயல் அலுவலரைச் செயலாளராகவும் கொண்டனவாக அவை இருந்தன. இக்குழுக்கள் பொதுப்பணித்துறை பின்பற்றும் விதிமுறைகளின்படி கட்டிடங்களுக்கு வாடகையினை நிர்ணயித்தன. 1959 ஆம் ஆண்டு இந்து சமய அறக்கட்டளைச் சட்டப் பிரிவுகளின்படியும், அச்சட்டத்தின்பாற்பட்ட விதிமுறைகளின்படியும் அறநிலையக் கட்டிடங்களுக்கு நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யும் பொறுப்பு சம்பந்தப்பட்ட ஆலயத்தின் அறங்காவலர் குழுவினைச் சார்ந்தது. அநேகமாக எல்லா பெரிய ஆலயங்களுக்கும் அறங்காவலர் குழுக்கள் அமைக்கப்பட்டுள்ளதாலும் அறநிலையத் துறையின் பொறியியல் பிரிவின் செயற் பொறியாளர் பதவி 1-2-1979 முதல் நீக்கப்படாததாலும், மேற்குறிப்பிட்ட நியாய வாடகை நிர்ணயக் குழுக்கள் தேவையில்லை என்று கருதப்பட்டு 1-2-1979 முதல் நீக்கப்பட்டன.

(இ) வாடகை உயர்வினை முறைப்படுத்தும் நோக்கத்துடன் இந்து சமய அறநிலையத் துறை ஆணையரால் வழங்கப்பட்ட வழிகாட்டி முறைகள் பின்வருமாறு :—

குடியிருப்புக் கட்டிடங்கள் (Residential Buildings) மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்கள் (Non-Residential Buildings) (அதாவது மருத்துவ மனை, பள்ளிகள், அரசு அலுவலகங்கள் உள்ள கட்டிடங்கள்).

(1) இந்த கட்டிடங்களுக்கு 1385-ம் பசலி ஆரம்பித்தது முதல் வாடகை உயர்த்தப்படாமல் இருந்தாலும், அல்லது 1978-ம் ஆண்டு பிப்ரவரி திங்களில் கொடுக்கப்பட்ட அறிவுரைகளின்படி நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தாலும் அவைகளைத் திருத்தி 1385-ம் பசலியில் உள்ள வாடகையைவிட அரைப் பங்கு (50 சதவிகிதம்) சேர்த்து வாடகை நிர்ணயிக்கலாம்.

1981 மார்ச் 23]

(2) 1382-ம் பசலி முதல் வாடகை உயர்த்தப்படாமல் இருந்தாலும் அல்லது நியாய வாடகை ஏற்கனவே உள்ள அறிவுரைகளின்படி நிர்ணயிக்கப் பட்டிருந்தாலும், அவைகளை திருத்தி 1382-ம் பசலியில் உள்ள வாடகையுடன் 3/4 பங்கு (75 சதவிகிதம்) சேர்த்து வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம்.

(3) 1382-ம் பசலிக்கு முன்பு வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு இது வரை அந்த வாடகை உயர்த்தப்படாமலோ, நிர்ணயம் செய்யப்படாமலோ இருந்தாலும் அவைகளுக்கு 1382-ம் பசலியில் உள்ள வாடகையுடன் ஒரு பங்கு (100 சதவிகிதம்) சேர்த்து நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம்.

கடைகள், வியாபார நோக்குள்ளவை (Commercial Buildings)

இப்பிரிவில் கடைகளுக்கும் மற்றும் இதர வியாபார நோக்குள்ளவைகளுக்கு விடப்பட்ட கட்டிடங்கள் அடங்கும். இம்மாதிரியான கட்டிடங்களுக்கு கீழே கொடுத்துள்ள வழிகாட்டி முறைப்படி வாடகை உயர்வு செய்து நியாய வாடகைக் குழுவின் பரிசீலனைக்கு வைத்து தக்க நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

(1) ஆலயங்களின் மூலம் வசதிகள் செய்து தரப்பட்டுள்ள கட்டிடங்கள், கடைகள் மற்றும் இதர வியாபார நோக்குள்ளவைகளுக்கு வாடகைக்குவிடப் பட்டு, 1385-ம் பசலி முதல் வாடகை உயர்த்தப்படாமலோ அல்லது திருத்தம் செய்யப்படாமலோ இருந்தால் அவைகளுக்கு 1385-ம் பசலியில் உள்ள வாடகையுடன் 3/4 பங்கு (75 சதவிகிதம்) சேர்த்து வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம்.

(2) 1382-ம் பசலி முதல் இக்கட்டிடங்களுக்கு வாடகை உயர்வு செய்யப்படாமல் அல்லது திருத்தப்படாமல் இருந்தால், 1382-ம் பசலியில் உள்ள வாடகையுடன் 1-1/8 பங்கு (112.50 சதவிகிதம்) சேர்த்து வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம்.

(3) 1382-ம் பசலிக்கு முன்பிருந்து வாடகை உயர்த்தப்படாமல் அல்லது திருத்தம் செய்யப்படாமல் இருக்கும் கட்டிடங்களுக்கு 1382-ம் பசலியில் உள்ள வாடகையுடன் 1½ பங்கு (150 சதவிகிதம்) சேர்த்து வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம்.

ஆலயத்தினால் எவ்வித வசதியும் செய்து தரப்படாத கடைகள் மற்றும் வியாபார நோக்குள்ள கட்டிடங்கள் :

(1) ஆலயங்களின் மூலம் கடைகளுக்கும் மற்ற வியாபார நோககுள்ளவை களுக்கும் (தையல், அங்காடிக்கடை முதலியவை) வாடகைக்கு விடப்பட் டிருக்கும் கட்டிடங்களில் எவ்வித வசதிகளும் செய்து தாப்படாமலும்

இருந்தால் மேற்படி கட்டிடங்களுக்கு குடியிருப்புக் கட்டிடங்களுக்கு முதலில் குறிக்கப்பட்டுள்ள வழிகாட்டி முறைகளின்படி வாடகை உயர்வு செய்து வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம்.

(2) குற்றாலம் போன்ற இடங்களில் பருவ காலத்தில் மட்டும் வியாபாரம் நடைபெறுவதால் பருவம் அல்லாத மற்ற காலங்களுக்கு இப்பொழுது நிர்ணயிக்கப்படும் பருவ கால வாடகையில் 3/4 பங்கு வசூலிக்கலாம்.

(எ) மற்றும் (ஐ).—விருத்தாசலம் அருள்மிகு விருத்தகிரீஸ்வரர் ஆலயச் செயல் அலுவலர் அறிவித்த வாடகை உயர்வினை எதிர்த்து வாடகைதாரர்களிடமிருந்து விண்ணப்பங்கள் வந்துள்ளன. விருத்தாசலம் அருள்மிகு விருத்தகிரீஸ்வரர் ஆலயத்திற்கு சொந்தமான 38 கட்டிடங்களுக்கும் 599 மனைப்பகுதிகளுக்கும் அப்போதைய வாடகை நிர்ணயக் குழுவினரால் 8—12—1978-ல் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு 1—4—1979 முதல் அமுல்படுத்தப்பட்டது. ஆனால் இந்த வாடகை உயர்வு 4 கட்டிடங்கள் மற்றும் 145 மனைப் பகுதிகளிலுள்ள வாடகைதாரர்களால் மட்டுமே ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டது. மீதமுள்ள வாடகைதாரர்கள் இந்த வாடகை உயர்வு மிக அதிகம் எனவும் இது தேவையற்றது எனவும் முறையிட்டனர். இந்த முறையீடுகளை 17—7—1980 அன்று நேரடியாக விசாரித்த திருச்சி துணை ஆணையர் 1385-ம் பசலியில் நிர்ணயித்த வாடகையை அடிப்படையாகக் கொண்டு கட்டிடங்களைப் பொறுத்தமட்டில் 40 சதவிகிதமும், மனைப்பகுதிகள் பொறுத்தமட்டில் 33-1/3 சதவிகிதமும் உயர்த்தி வாடகை நிர்ணயம் செய்யலாம், எனவும் இந்த உயர்த்திய வாடகை 1—7—1980 முதல் கொடுக்கப்படலாம் எனவும் பரிந்துரை செய்தார். அறங்காவலர் குழு இந்த வாடகை நிர்ணயத்தினை அங்கீகரித்துள்ளது. இந்த உயர்த்தப்பட்ட வாடகையைச் செலுத்த வாடகைதாரர்களும் ஒப்புக் கொண்டுள்ளனர்.